

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны»

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции) и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. №530.

Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Дата начала проведения экспертизы – 18.05.2026 г.

Дата окончания проведения экспертизы – 25.06.2026 г.

Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы №8.2026-ИП/ВЕР от 18.05.2026 г. (с Воробьевой Е.В.); №8.2026-ИП/ВХ от 18.05.2026 г. (с Хливнюком А.В.); №8.2026-ИП/ААА от 18.05.2026 г. (с Агеевым А.А.)

Место проведения экспертизы:

Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни; Астраханская обл., г. Астрахань; Республика Крым, г. Симферополь.

Заказчик экспертизы:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ЭТНОС» (ООО НИП «ЭТНОС»).

Адрес (юридический, почтовый): 603005, г. Н. Новгород, ул. Пискунова, д. 27.

Директор Агафонова Ирина Святославовна.

Сведения об экспертах:

Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии

Фамилия, имя и отчество	Воробьева Елена Валериевна
Образование	Высшее, Национальная академия природоохранного и курортного строительства (г. Симферополь)
Специальность	Инженер-строитель (промышленное и гражданское строительство), инженер 2-й категории (направление – проектные работы по реставрации и консервации на объектах культурного наследия)
Ученая степень (звание)	–
Стаж работы по специальности	23 года
Место работы и должность	ГБУ РК «Научно-исследовательский центр крымоведения и охраны культурного наследия Республики Крым», инженер-исследователь
Сведения об аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 24.01.2024 г. №105: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных

	объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия
Дополнительные сведения	Лауреат Государственной премии Республики Крым за 2016 год в номинации «Архитектура и строительство», член Научно-методического совета по культурному наследию при Министерстве культуры Республики Крым

Эксперт

Фамилия, имя и отчество	Хливнюк Александр Витальевич
Образование	Высшее, Симферопольский государственный университет им. М.В. Фрунзе
Специальность	Историк
Ученая степень (звание)	Кандидат исторических наук
Стаж работы по специальности	34 года
Место работы и должность	ГБУ РК «Научно-исследовательский центр крымоведения и охраны культурного наследия Республики Крым», заместитель директора
Сведения об аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 24.01.2024 г. №105: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории

	историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.
Дополнительные сведения	Заслуженный работник культуры Республики Крым; член Научно-методического совета по культурному наследию при Министерстве культуры Республики Крым.

Эксперт

Фамилия, имя и отчество	Агеев Алексей Александрович
Образование	Высшее, Астраханский Инженерно-Строительный Институт (АИСИ), г. Астрахань
Специальность	Инженер-строитель (промышленное и гражданское строительство). Повышение квалификации «Институт Искусства Реставрации», г. Москва
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы по специальности	26 лет
Место работы и должность	Индивидуальный предприниматель
Сведения об аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 29.12.2025 г. №2526: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; - разделы об обеспечении сохранности объекта

	культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов; - документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места; - документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; - документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия
Дополнительные сведения	Член Союза реставраторов России. Член Ассоциации реставраторов «Росрегион-реставрация»

Информация о том, что что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в акте государственной историко-культурной экспертизы, и за соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. №530.

Цели и объекты экспертизы

В соответствии со статьей 28 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» государственная историко-культурная экспертиза научно-проектной документации *«Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны»*

проведена в целях установления «*границ территорий зон охраны объектов культурного наследия, особых режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия; установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия*».

В соответствии со статьей 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» объектом государственной историко-культурной экспертизы является научно-проектная документация «*Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны*» (далее также – научно-проектная документация, проект зон охраны, проект).

Заказчик разработки научно-проектной документации: Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры».

Разработчик научно-проектной документации: ООО НИП «ЭТНОС» (г. Нижний Новгород).

Проект разработан на основании:

- Контракта № МЗ-005/2026 от 24.02.2026 г.;
- Технического задания (приложение №1 к Контракту № МЗ-005/2026 от 24.02.2026 г.);
- Решения о разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни, выданного Агентством по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие), от 13.02.2026 г. №306.

Перечень документов, представленных заказчиком

Научно-проектная документация «*Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны*».

Материал представлен в электронном виде (формат docx), в одном томе. Графическая часть представлена в формате pdf.

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

Эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов

При проведении экспертизы было осуществлено аналитическое исследование представленной научно-проектной документации, на предмет:

- соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия и ограничений использования земельных участков и их частей в границах зон охраны объекта культурного наследия, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия;
- обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории;
- научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

В процессе экспертизы экспертами проведена следующая работа:

- рассмотрены представленные заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включающего документы и материалы, принятые от заказчика, и информацию, выявленную экспертной комиссией;
- проведены консультации с разработчиками проекта;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы результаты экспертизы.

Заключение экспертизы оформлено в виде акта (в соответствии с п. 20 Положения о государственной историко-культурной экспертизы, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. №530).

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

1. Соответствие состава проекта необходимым для его рассмотрения требованиям

Научно-проектная документация «Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны», состоит из трех разделов: «Предварительные работы», «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)», «Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть)».

№ п/п	Наименование раздела
	Раздел I. Предварительные работы
1.1	Исходно-разрешительная документация
1.1.1	Техническое задание (приложение №1 к Контракту МЗ-005/2026 от 24.02.2026 г.)
1.1.2	Решение о разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни, выданного Агентством по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие), от 13.02.2026 г. №306
1.1.3	Нормативная правовая и иная документация по объекту культурного наследия

	Нормативный правовой акт о принятии на государственную охрану Объекта исследования: Постановление Совета министров РСФСР от 04.12.1974 г. №624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета министров РСФСР от 30 августа 1960 г. №1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР»».
	Нормативный правовой акт о регистрации Объекта исследования в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27.11.2015 г. №23995-р «О регистрации охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 01.09.2022 г. № 114/22-од «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни»
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 09.04.2025 г. №40/25-од «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. №01/23 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)»
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. №01-1/23 «Об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)»
1.2	Предварительные исследования
1.2.1	Планы (графические схемы) места расположения объекта культурного наследия
1.2.2	Учетные сведения по исследуемому объекту культурного наследия (таблица)
1.2.3	Схема землепользования исследуемой территории
1.2.4	Сведения о территориальном планировании и градостроительном зонировании исследуемой территории
1.2.5	Сведения о зонах с особыми условиями использования территории
1.2.6	Анализ материалов ранее разработанных проектов границ территорий, зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия
	Графическая часть: карта (схема) анализа ранее разработанных проектов границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия
	Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)
2.1	Историческая справка по территории, сопряженной с объектом культурного наследия и исследуемому объекту культурного наследия «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)
	Приложение: Копии исторических карт и планов, фрагментов планов различных периодов
	Копии чертежей, иконографические и иллюстративные материалы, включающие фотокопии или копии письменных, графических и изобразительных материалов,

	архивных фотографий
	Источники и литература
2.2	Историко-архитектурные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия
2.2.1	Сведения об объектах культурного наследия
2.2.2	Сведения об объектах археологического наследия
2.2.3	Сведения о выявленных объектах культурного наследия
2.2.4	Сведения об объектах обладающих признаками объектов культурного наследия
2.2.5	Сведения о ценных объектах историко-градостроительной среды
2.2.6	Сведения о диссонирующих объектах, прочих объектах.
2.2.7	Сведения об установленных границах территорий объектов культурного наследия
	Графическая часть: историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план
2.3	Историко-градостроительные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия
	Историко-градостроительная характеристика территории
2.4	Ландшафтно-визуальный анализ
	Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть)
	Графическая часть: Схема фотофиксации. Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения
2.5	Обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)
	Раздел III. Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть)
	Состав зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)
3.1	Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия
3.1.1	Описание прохождения границ охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)
3.1.2	Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
3.1.3	Описание прохождения границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)
	Графическая часть:
	Основной чертеж: карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия
	Карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия с указанием характерных (поворотных) точек данных границ
3.2	Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)
3.2.1	Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

3.2.2	Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)
3.2.3	Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем исходных документов, исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным для подготовки настоящего заключения (акта) экспертизы.

Представленный проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом границ зон охраны объекта культурного наследия.

2. Краткие исторические сведения об объекте культурного наследия и его архитектурное описание (по материалам обосновывающей части проекта зон охраны)

Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный в Табасаранском районе Республики Дагестан вблизи села Хучни, представляет собой выдающийся памятник оборонительного зодчества Южного Дагестана и входит в число наиболее значимых фортификационных сооружений региона. В исторической литературе памятник известен как Хучнинская или Ягдыгская крепость, также в краеведческой литературе встречается название «Крепость семи братьев и одной сестры» (что связано с легендой табасаранского народа).

Территория, сопряженная с объектом культурного наследия, исторически входила в систему оборонительных рубежей Восточного Кавказа, формировавшихся на протяжении многих столетий в связи с особым военно-стратегическим значением Дербентского прохода. Географическое положение Южного Дагестана обусловило его роль как важнейшего связующего коридора между Восточной Европой, Северным Кавказом и Передней Азией.

Особое значение в истории региона имел древний город Дербент, расположенный в узком проходе между Каспийским морем и отрогами Большого Кавказа. Здесь проходил один из важнейших путей миграции народов, торговых коммуникаций и военных походов. Для контроля над этим направлением в раннем средневековье была создана масштабная система оборонительных сооружений, включавшая городские стены Дербента, цитадель Нарын-кала, морские укрепления и горную оборонительную линию «Даг-бары».

Хучнинская крепость являлась одним из фортификационных пунктов, связанных с данной системой обороны. Памятник расположен на обрывистом холме над долиной реки Рубас; в месте, где Рубас сливается со своим крупным левым притоком – рекой Ханагчай; приблизительно в 1-2 км к северу от центра современного села Хучни. Местоположение крепости позволяло контролировать горные проходы, речную долину и пути, ведущие из предгорной части Табасарана к прикаспийской низменности.

Природно-ландшафтные особенности сопряженной территории во многом определили размещение крепости. С южной и восточной сторон участок ограничен крутыми склонами и естественными обрывами, что создавало дополнительные защитные преимущества. Наиболее доступный подход к укреплению расположен с северной стороны, где и был устроен главный вход.

Исторически прилегающая территория использовалась как оборонительное пространство, обеспечивавшее визуальный контроль окружающей местности и подступов к укреплению. Сохранившийся рельеф местности, взаимосвязь крепости с природным

окружением и визуальное восприятие объекта в ландшафте имеют важное значение для сохранения исторической среды памятника.

Вопрос датировки крепости остается дискуссионным. Ряд исследователей относит первоначальный этап строительства к VII-VIII векам и связывает его с периодом формирования оборонительной линии «Даг-бары». Вместе с тем архитектурно-строительные особенности сохранившегося сооружения позволяют датировать его современный облик XVII-XVIII веками.

Исследователь средневековой архитектуры Дагестана Селим Хан-Магомедов отмечал, что крепость отличается от классических фортификационных сооружений горной линии по своей конфигурации и технике кладки. Ученый предполагал существование на данном месте более раннего укрепления, которое впоследствии было перестроено.

Согласно местным преданиям, строительство или восстановление крепости связано с периодом борьбы горских народов против войск Надир-шах в XVIII веке. Также высказываются предположения об участии русских военных инженеров в реконструкции укрепления в первой половине XVIII века, во время правления Петра I.

Крепость представляет собой неправильной формы трапециевидное сооружение с мощными прямоугольными выступами по углам. Толщина стен у основания примерно 2 м. Длина северного фасада 40 м, южного – 38,75 м, западного – около 25 м, и восточного – 11 м. Построена крепость из блоков ракушечного камня на известковом растворе. Высота стен около 8 м, они имеют утончение (сужение) кверху. На южном, северном и западном фасадах имеются бойницы, перекрытые плоскими камнями. Все перекрытия отсутствуют, сверху отсутствуют несколько рядов кладки. Бойницы расположены на разных уровнях, что позволяет предположить наличие второго уровня у крепости, который до настоящего времени не сохранился. Крепость имеет два входа, расположенных на разных уровнях: с северной и восточной стороны. Главный вход находится с северной стороны. Он фланкирован (прикрыт) двумя выступами, которые позволяли обстреливать противника с флангов продольным огнем с целью прикрытия, защиты своих позиций. Оба входа перекрыты мощными, толстыми каменными блоками размерами 50x120 см. Наиболее удобный, пологий подход (подъезд) к крепости – с северной стороны. Южная и восточная часть холма имеют крутые падения к рекам. В юго-западном и северо-западном углах крепости устроены глухие квадратные выступы. Приблизительно такого же размера выступ устроен на восточном фасаде у входа в крепость. Два глухих выступа меньшей формы также устроены на северном фасаде по бокам от главного входа. Основания северной, восточной и частично южной стены укреплено стенкой, расположенной у юго-восточного угла крепости. По всему периметру крепости, в стенах встроены каменные прогоны, расположенные в три ряда с интервалом между ними около 2 м. Характер кладки крепости из грубо обработанного камня, позволяет датировать ее XVII-XVIII вв. Крепость является редким сохранившимся образцом оборонительного зодчества в горах XVIII в.

4. Актуальная правовая ситуация (в сфере охраны объектов культурного наследия)

Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – ЕГРОКН)¹:

Наименование: *Крепость.*

Номер в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 051410352440006.

Адрес: *Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни.*

Учетный номер: 05-35902.

Категория историко-культурного значения: *федерального значения.*

Вид объекта: *памятник.*

¹ Министерство культуры Российской Федерации. Портал открытых данных. URL: <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/> (дата обращения: 18.05.2026).

Общая видовая принадлежность: *памятник градостроительства и архитектуры.*
Дата создания: *XVIII в.*

Документ о постановке на охрану: *Постановление Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 г. №624; приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27.11.2015 г. №23995-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».*

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 01.09.2022 г. № 114/22-од «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни».

Описание предмета охраны.

1. Месторасположение и градостроительные характеристики:

- *существующее местоположение объекта на горе над дорогой, ведущей в с. Хучни.*

2. Объемно-пространственная композиция:

- *архитектурные и конструктивные характеристики;*
- *конструктивное решение, габариты и высотные отметки памятника.*

3. Композиция и архитектурно-художественное оформление объекта:

- *капитальные стены, сложенные из грубого ракушечного камня на известковом растворе;*
- *прямоугольные выступы по углам крепости и по обе стороны у северного входа в крепость;*
- *бойницы на стенах крепости, расположенные на уровне первого и второго этажа;*
- *северный и восточный вход в крепость.*

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. №01/23 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)».

Границы защитной зоны объекта культурного наследия утверждены приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. №01-1/23 «Об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)».

Зоны охраны объекта культурного наследия не утверждены, ранее не разрабатывались.

5. Историко-градостроительная характеристика исследуемой территории и окружающей застройки; результаты ландшафтно-визуального анализа

Хучни – село на юге Республики Дагестан, административный центр Табасаранского района и сельского поселения «Сельсовет Хучнинский». Село расположено на левом берегу реки Рубас. Находится в 50 км к юго-западу от города Дербент и в 140 км к югу от Махачкалы. Численность населения по состоянию на 2021 год – 3795 чел.

Планировочная структура села формировалась исторически в условиях горного рельефа (с выраженными перепадами высот, крутыми склонами, террасированными участками и естественными понижениями рельефа) и во многом подчиняясь природно-ландшафтными особенностями местности; не имеет четко выраженной регулярной схемы, что характерно для горных населённых пунктов. Улично-дорожная сеть имеет извилистый

характер, повторяющий линии рельефа и обеспечивающий связь между различными частями селения.

Село вытянуто вдоль реки Рубас на 4,5 км. Рассматриваемый объект культурного наследия располагается на северо-восточной окраине села, на территории Табасаранского лесничества.

Историко-архитектурные исследования проведены на территории в радиусе 300 м от объекта исследования.

В границах исследуемой территории иные объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, отсутствуют.

При этом, на территории селения (на значительном удалении от рассматриваемого Объекта, к югу от него) имеются объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

- ОКН федерального значения «Мавзолей», реестровый номер 051710961210006;
- ОКН регионального значения «Источник», реестровый номер 051710960010005;
- ОКН регионального значения «Мечеть с минаретом», реестровый номер 051710961050005;
- ОКН регионального значения «Мост», реестровый номер 051710961190005;
- ОКН регионального значения «Памятник В.И. Ленину», реестровый номер 051710921360005;
- ОКН регионального значения «Памятник воинам, погибшим в Великой Отечественной войне», реестровый номер 051710921380005.

Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., занимает на местности возвышенное положение и является одной из главных архитектурных и пространственных доминант населённого пункта. Крепость расположена на открытом участке местности, что обеспечивает её визуальную доступность из различных точек селения и прилегающих территорий.

Застройка прилегающей в Объекту территории рассредоточенная, что обусловлено расположением крепости на землях лесного фонда. Тем не менее, в 150 м северо-северо-западнее Объекта размещается база отдыха с коттеджами (выше по рельефу), в 100 м северо-западнее Объекта – амфитеатр (ниже по рельефу). В непосредственной близости к крепости (западнее Объекта, на расстоянии до 25 м) располагаются строения туристического назначения. Южнее, на расстоянии 100 м от Объекта, ниже по рельефу на 45 м, вдоль бровки откоса р. Ханагчай возведен современный туристическо-рекреационный комплекс с кафе. Застройка сформирована во второй половине XX – начале XXI вв. При этом масштаб застройки относительно небольшой.

На прилегающей к Объекту территории присутствуют пешеходные связи, обеспечивающие доступ жителей и посетителей к объекту культурного наследия. Подъезд к объекту осуществляется с севера, по местным улицам и дорогам, обеспечивающим доступ жителей и посетителей. Территория вокруг крепости используется также как пространство для кратковременного пребывания посетителей.

Объект расположен в зоне активного визуального восприятия с основных транспортных и пешеходных направлений селения Хучни. Восприятие крепости носит преимущественно панорамный, фронтальный и угловой характер. Благодаря сложному рельефу раскрытие объекта происходит последовательно, по мере движения вдоль склонов и улиц поселения.

К благоприятным факторам визуального восприятия объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) относятся:

- доминирующее положение объекта на возвышенности;
- сохранность исторического рельефа территории;
- наличие панорамных раскрытий с различных высотных отметок;
- невысокий масштаб окружающей застройки;
- визуальная взаимосвязь объекта с природным ландшафтом.

Негативными факторами визуального восприятия являются:

- локальное размещение современных построек;
- инженерные коммуникации и воздушные линии электропередач;
- фрагментарное восприятие отдельных участков крепости вследствие сложного рельефа и озеленения.

6. Актуальная градостроительная документация (по материалам обосновывающей части проекта зон охраны)

Объект культурного наследия располагается в границах кадастрового квартала с кадастровым номером 05:17:000105. Земельный участок под объектом культурного наследия не сформирован.

Объект культурного наследия как объект капитального строительства имеет кадастровый номер 05:17:000105:32. Вид объекта недвижимости: *сооружение*. Адрес: *Республика Дагестан, р-н Табасаранский, с. Хучни*. Наименование: *Форт крепостной стены Даг-Бары (Крепость семи братьев)*. Назначение: *14. сооружения исторические*. Площадь общая: 257,4 кв. м. Форма собственности: *муниципальная*.

В настоящее время развитие территорий с. Хучни нормируется следующими документами:

- Генеральный план муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан, утвержденный решением Собрании депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 г. №08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан»;
- Правила землепользования и застройки территории муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан, утвержденные решением Собрании депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 г. №08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан».

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан рассматриваемый объект культурного наследия располагается в границах зоны:

- Р-2 – зона озеленения общего пользования.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан, исследуемая (прилегающая к Объекту) территория входит в границы зон:

- Р-2 – зона озеленения общего пользования. Территории, предназначенные для преимущественного размещения зеленых насаждений (скверы, парки, сады) и объектов обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения общего пользования;
- Ж-1 – зона индивидуального жилищного строительства. Жилые зоны предназначены для застройки территорий жилыми зданиями, встроено-пристроенными и отдельно стоящими объектами обслуживания, общественного питания и торговли. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих,

встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Объект культурного наследия располагается в границах Табасаранского лесничества (реестровый номер границы 05:17-15.1).

7. Состав зон охраны объекта культурного наследия

Рассматриваемым проектом предлагается установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни, в следующем составе:

- охранный зона объекта культурного наследия (ОЗ);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2);
- зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ).

Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы

1. Федеральный закон от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (в действующей редакции).
3. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (в действующей редакции).
4. Закон Республики Дагестан от 03.02.2009 г. №7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан» (в действующей редакции).
5. Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 г. №972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».
6. Постановление Правительства РФ от 27.12.2024 г. №1936 «О внесении изменений в постановление Правительства РФ от 12.09.2015 г. №972».
7. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
8. ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».
9. Письмо Министерства культуры РФ от 30.04.2015 г. №164-01-39-ГП по сохранению и развитию исторических поселений, защите культурно-исторических городских и природных ландшафтов.
10. Методические указания по проведению комплексных историко-культурных исследований. Разработчик ГУП «НИИПИ генплана города Москвы», 2009 г.

Обоснования вывода экспертизы

1. Соответствие экспертируемой работы требованиям нормативных правовых актов

В соответствии с пунктом 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации являются зонами с особыми условиями использования территорий.

Согласно части 1 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Частью 2 статьи 34 Федерального закона даны определения зон охраны объекта культурного наследия:

охранная зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

В соответствии с п. 8 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 г. №1936 (далее – Положение о зонах охраны), проекты зон охраны объектов культурного наследия представляют собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ зон охраны, содержащую графическое описание местоположения границ зон охраны, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости, описание ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей.

Рассматриваемой научно-проектной документацией *«Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны»*, на основании проведенных историко-градостроительных исследований, ландшафтно-визуального анализа, обоснований состава и границ зон охраны объекта культурного наследия предложено установить зоны охраны объекта культурного наследия в составе: охранный зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Охранный зона объекта культурного наследия (ОЗ) устанавливается к югу от границ территории объекта культурного наследия, утвержденных приказом Агентства по охране

культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. №01/23, на южном незастроенном склоне холма, для сохранения исторической среды памятника и видовых раскрытий на памятник.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) устанавливается к северу и западу от границ территории объекта культурного наследия, утвержденных приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. №01/23; на участках, занятых застройкой; для регулирования возможных градостроительных изменений.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) устанавливается к югу от предлагаемой охранной зоны объекта культурного наследия; в нижней части склона возле р. Ханагчай; на участках, занятых застройкой; для регулирования возможных градостроительных изменений.

Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) устанавливается к северу, северо-востоку и северо-западу от предлагаемой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2), на землях лесного фонда, для сохранения исторического природного ландшафта.

Положением о зонах охраны (пп. 9, 10, 11) установлены требования к ограничениям использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зон охраны объектов культурного наследия, а также требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны (п. 13).

Поскольку в границы предполагаемого зонирования водные объекты не попадают, авторами проекта предложены *«ограничения использования земельных участков и их частей, и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия»*.

Предлагаемые проектом ограничения использования земельных участков и их частей, и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 г. №1936. Не противоречат требованиям Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Научная обоснованность предлагаемых проектных решений

В соответствии с п. 5 Положения о зонах охраны разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия осуществляется на основе материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и иных историко-культурных исследований (далее - историко-культурные исследования), натурных исследований, а также с использованием сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Состав и содержание проекта зон охраны объекта культурного наследия соответствуют ГОСТ Р 59124-2020 (п. 6.5).

Пунктом 6 Положения о зонах охраны охарактеризованы материалы (в текстовой и графической форме), которые включаются в проект зон охраны.

В рассматриваемой научно-проектной документации содержатся необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию проекта.

Авторами проекта собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др., касающихся исследуемой территории и расположенного на ней объекта культурного наследия), проведен анализ градостроительной документации рассматриваемой территории.

При разработке научно-проектной документации были использованы библиографические источники и материалы. Они позволили выявить сведения, документы и материалы, касающиеся объекта культурного наследия и сопряженной с ним территории.

Материалы по обоснованию состава и границ зон охраны объекта культурного наследия включают в себя материалы историко-библиографических исследований, в том числе исторические сведения по сопряженной с ним территории, историко-градостроительную характеристику исследуемого объекта культурного наследия, ландшафтно-визуальный анализ. В состав материалов натурных исследований входит фотофиксация объекта культурного наследия с основных видовых точек.

С использованием исходных данных, историко-библиографических исследований и натурального обследования территории выполнен историко-культурный опорный план. На основе историко-культурных исследований по объекту культурного наследия и сопряженной территории, историко-градостроительного и ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даны обоснования предлагаемых проектом границ зон охраны объекта культурного наследия.

3. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия была обследована сопряженная с ним территория. Границы историко-культурных исследований определены на основании выявленных зон зрительного восприятия объекта культурного наследия, историко-архитектурных характеристик памятника, особенностей исторической и существующей градостроительной ситуации.

На основе анализа исходных данных, историко-архивных исследований и натурального обследования были выполнены историко-культурный опорный план и ландшафтно-визуальный анализ, которые позволили дать оценку градостроительной ситуации, застройке на сопряженной территории, композиционным связям объекта, особенностям зрительного восприятия памятника. Это, в свою очередь, обусловило проектное предложение по составу и границам зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный автором проекта зон охраны анализ историко-градостроительного, историко-культурного значения и визуального восприятия объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с Объектом исследования, дал необходимые основания для проектных предложений по установлению состава и границ зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия соглашается с выводами автора проекта и подтверждает обоснованность предлагаемых проектом состава и границ зон охраны объекта культурного наследия.

Проектом предлагается установить ограничения использования земельных участков их частей и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия в соответствии с требованиями Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 г. №1936.

Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом ограничений использования земельных участков и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия, экспертная комиссия отмечает, что в целом они соответствуют требованиям действующего законодательства об объектах культурного наследия, а также отвечают градостроительным реалиям данного участка. Предлагаемые проектом ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам направлены на обеспечение

сохранности рассматриваемого объекта культурного наследия в его исторической среде, на сохранение его роли в объемно-пространственной структуре сопряженной с ним территории, визуальных связей и секторов обзора объекта культурного наследия.

Вывод экспертизы²:

Научно-проектная документация *«Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны»*, разработанная ООО НИП «ЭТНОС» (г. Нижний Новгород) в 2026 году, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**).

Перечень приложений к заключению экспертизы:

1. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия.
2. Ограничения использования земельных участков и их частей, и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.
3. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Дата оформления заключения экспертизы: 25.06.2026 г.

**ПОДПИСАНО УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСЬЮ**

(в соответствии с п. 25 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. №530)

Экспертная комиссия:

Председатель и ответственный секретарь
экспертной комиссии

Е.В. Воробьева

Член экспертной комиссии

А.В. Хливнюк

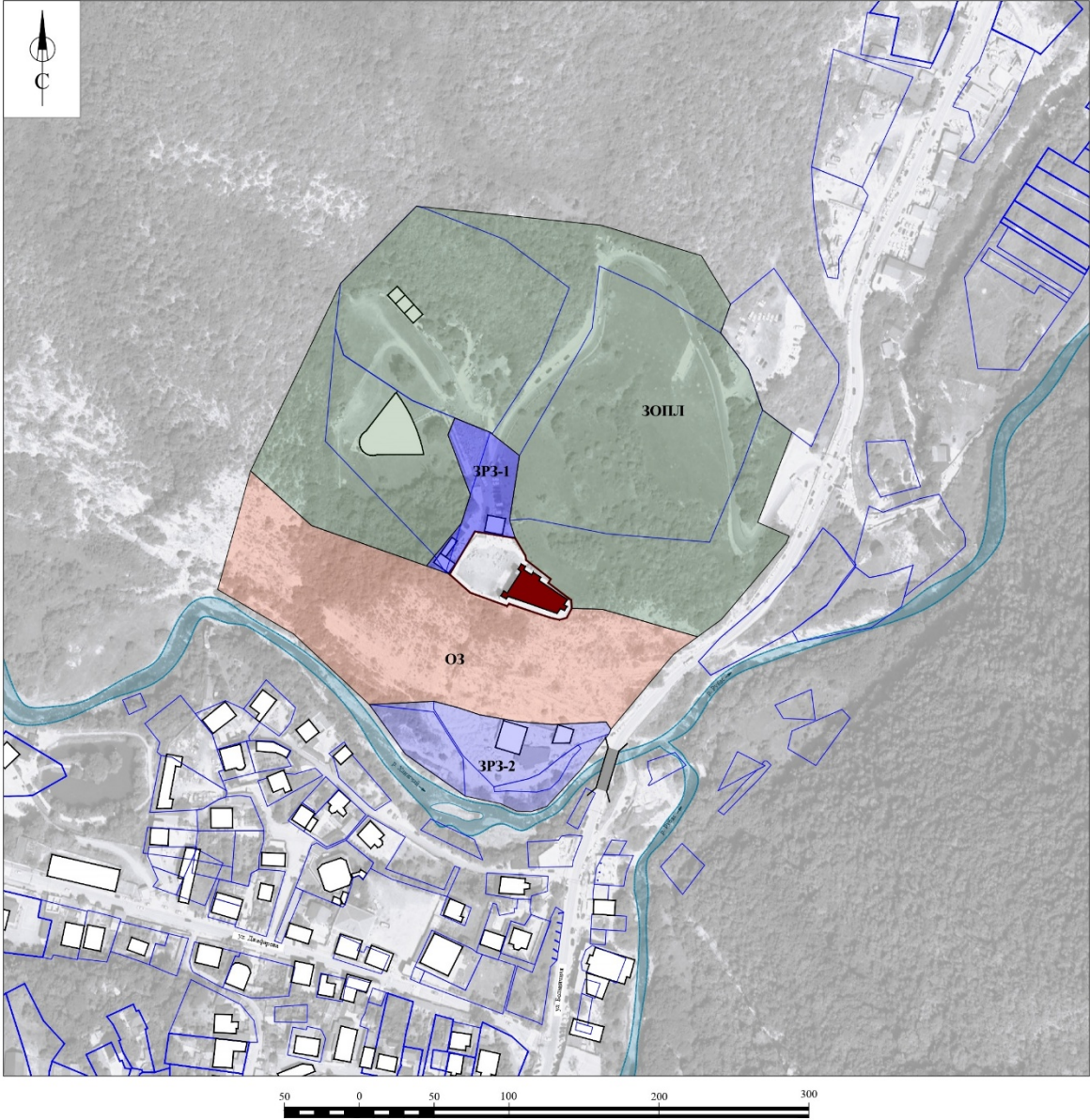
Член экспертной комиссии

А.А. Агеев

² Формулировка выводов изложена в соответствии с п. 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. №530

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер 051410352440006 в АИС ЕГРОКН). М 1:2000

Приложение 1 к акту ГИКЭ



Условные обозначения:

- Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)
- Объекты, нейтральные по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде; хозяйственные постройки и пристройки
- Мост
- Реки (р. Рубас, р. Ханагчай)
- Утвержденная граница территории объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) (Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01/23)
- Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
- Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-2
- Зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия ЗОПЛ

						Контракт от 24 февраля 2026 г. № МЗ-005/2026		
						Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер 051410352440006 в АИС ЕГРОКН)		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть)	Стадия	Лист
Научный рук.			Авторы ИС				II	Листов
Разработал			Выпускающий					
						Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия М 1:2000	ООО НИП «ЭтноС»	

Ограничения использования земельных участков и их частей, и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

1. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

Запрет:

1) на строительство, за исключением линейных объектов и применения специальных мер, направленных на сохранение существующих градостроительных характеристик и обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия, а также за исключением случаев, если такое строительство относится к землеукрепительным мероприятиям и мероприятиям по усилению склонов;

2) на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

3) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия.

Запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и их историко-градостроительной и (или) природной среды:

1) на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы.

2) на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия и сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров;

3) на проведение работ в области благоустройства, за исключением:

а) озеленения территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не нарушающее условия визуального восприятия объектов культурного наследия;

б) установки произведений монументально-декоративного искусства: скульптуры, памятных знаков, иных малых архитектурно-художественных форм, соответствующих архитектурно-планировочному решению территории высотой не более 2,0 метров;

в) применения при изготовлении элементов благоустройства и малых архитектурных форм традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованый металл и др.);

г) применения временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных работ с информацией об объекте ремонта, реконструкции, реставрации;

д) элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

4) на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

2. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах охранной зоны объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки с учетом настоящих ограничений использования земельных участков и их частей.

Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

1. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2)

Запрет:

1) на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

2) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;

Запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды:

1) на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды и препятствующих сохранению и (или) восстановлению историко-градостроительной среды;

2) на размещение рекламы, вывесок, возведение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая, киоски, навесы, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением:

а) установки вывесок, информационных табличек, памятных знаков, площадью информационного поля не более 0,6 квадратного метра;

б) установки рекламных конструкций туристической и социальной направленности, надписей и обозначений с соблюдением следующих параметров: не более 2 метра от существующей отметки земли по высоте;

в) размещения киосков, навесов на время проведения массовых мероприятий, а также для обеспечения современного использования объекта культурного наследия;

г) возведение некапитальных строений и сооружений высотой не более 3,0 м;

д) установки информационных конструкций, предусмотренных законодательством о защите прав потребителей, размерами не более 1,0 м по горизонтали и не более 0,5 м по вертикали, с размещением не выше отметки нижнего края окон второго этажа (у одноэтажных зданий - не выше нижней отметки карниза здания), в виде отдельных объемных букв и знаков; при консольном расположении вывески - максимальный отступ от плоскости фасада не более 0,1 м;

е) установки дорожных знаков и указателей.

3) на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия и сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой

связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров.

2. Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2)

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам:

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:	
Предельное количество этажей или предельная высота объектов капитального строительства (зданий)	ЗРЗ-1: для объектов рекреационного, туристического назначения, объектов культурного развития и общественного питания 5,00 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов объектов капитального строительства, для объектов иного функционального назначения – строительство зданий и сооружений не допускается. ЗРЗ-2: 10,00 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов объектов капитального строительства. Высотный параметр устанавливается от средней отметки земли, которая высчитывается путем сравнения угловых отметок фасада верхнего по рельефу.
Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства	
Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства	Силуэт – нейтральный (без выраженных акцентов). Запрет на применение мансардного типа крыш с переломами скатов
Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства	Контекстуализм либо нейтральная направленность архитектуры объектов капитального строительства
Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	Применение традиционных цветовых решений фасадов зданий (оттенки белого, песочного, терракотового, охры). Кровельные покрытия – в красно-коричневых, зеленых, серых тонах
Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства	Материалы отделки фасадов: - открытая кирпичная кладка из природного камня, керамического кирпича, штукатурка, окраска, дерево (брус, рейки и др.); - облицовка цоколей зданий натуральным или искусственным камнем. Запрещается применение в отделке объектов капитального строительства конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на историко-градостроительную среду: 1) фрагментарной отделки фасадов,

	формирующих территории общего пользования (улицы, проезды); 2) ярких, блестящих и контрастирующих цветовых решений фасадов; 3) нетрадиционных материалов отделки фасадов (сайдинг, пластик).
Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и крышах объектов капитального строительства	Запрет размещения технического и инженерного оборудования на фасадах и скатных крышах объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования, за исключением систем обеспечения безопасности
Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства	Использование светильников нейтрального характера для освещения фасадов

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, устанавливаются правилами землепользования и застройки с учетом настоящих ограничений использования земельных участков и их частей и требований к градостроительным регламентам.

Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

1. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

Запрет:

1) на осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения объекта культурного наследия, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий;

2) на уничтожение ценных зеленых насаждений;

3) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;

4) на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и их историко-градостроительной и (или) природной среды:

1) на размещение объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны и деятельность которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и охраняемый природный ландшафт;

2) на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия или препятствующих сохранению и (или) восстановлению такой среды, за исключением случаев:

- если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

- строительства и реконструкции линейных объектов, необходимых для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

- строительства, реконструкции, ремонта инженерной инфраструктуры (коммуникаций, зданий и сооружений, входящих в состав систем, обеспечивающих

снабжение территории, застройки ресурсами водоснабжения, канализации, дождевой канализации, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения, связи);

- если такое строительство относится к землеукрепительным мероприятиям и мероприятиям по усилению склонов;

3) на размещение некапитальных строений и сооружений, если такое размещение приводит к нарушению условий визуального восприятия объекта культурного наследия, искажению историко-градостроительной среды или препятствует сохранению и (или) восстановлению такой среды;

4) на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию охраняемого природного ландшафта, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, композиционной связи с объектом культурного наследия охраняемого природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров.

2. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах охранной зоны объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки с учетом настоящих ограничений использования земельных участков и их частей.

Приложение 3
к акту государственной
историко-культурной экспертизы

Протоколы заседаний экспертной комиссии

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны»

г. Симферополь, г. Астрахань

18.05.2026 г.

Совещались (дистанционно):

Воробьева Е.В.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 24.01.2024 №105);
Хливнюк А.В.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 24.01.2024 №105);
Агеев А.А.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 29.12.2025 №2526)

Повестка дня:

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.
2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. О предмете и целях экспертизы.
5. Об определении основных направлений работы экспертной комиссии.
6. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.
7. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

1. Слушали:

Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить состав членов экспертной комиссии:

Воробьева Елена Валериевна;
Хливнюк Александр Витальевич;
Агеев Алексей Александрович.

2. Слушали:

О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии был поставлен на голосование. Решение принято единогласно.

Решили:

Избрать председателем экспертной комиссии Воробьеву Елену Валериевну. Избрать ответственным секретарем экспертной комиссии Воробьеву Елену Валериевну

3. Слушали:

Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1) в своей работе экспертная комиссия руководствуется статьями 29-32 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действ. ред.), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. №530, а также настоящим порядком;

2) работа экспертной комиссии осуществляется в форме консультаций и обсуждений, в том числе дистанционных;

3) решение экспертной комиссии принимается большинством голосов;

4) экспертная комиссия ведет следующие протоколы: протокол организационного заседания, протокол итогового заседания.

Протоколы заседаний подписываются членами экспертной комиссии.

4. Слушали:

Об объекте и целях экспертизы:

Воробьева Е.В. сообщила членам комиссии, что объектом экспертизы является научно-проектная документация *«Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны»*.

Заказчик разработки научно-проектной документации: Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры».

Разработчик научно-проектной документации: ООО НИП «ЭТНОС» (г. Нижний Новгород).

Проект разработан на основании:

- Контракта от 24.02.2026 г. №МЗ-005/2026;
- Технического задания (приложение №1 к Контракту от 24.02.2026 г. №МЗ-005/2026);
- Решения о разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни, выданного Агентством по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие), от 13.02.2026 г. №306.

Целями экспертизы, в соответствии со статьей 28 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», является установление *«границ территорий зон охраны объектов культурного наследия, особых режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия; установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия»*.

Решили:

Информацию принять к сведению.

5. Слушали:

Об определении основных направлений работы экспертной комиссии.

Решили:

Определить следующие направления работы экспертов:

Воробьева Е.В. разрабатывает методику проведения экспертизы, проводит комплексный анализ документации по разделам и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

Хливнюк А.В. и Агеев А.А. рассматривают разделы документации, связанные с вопросами обоснованности проектных решений и соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, дают замечания и предложения.

6. Слушали:

Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

Дата	Наименование мероприятия, повестка дня заседания	Ответственные исполнители
18.05.2026	Заседание экспертной комиссии № 1	Е.В. Воробьева
25.06.2026	Заседание экспертной комиссии № 2. Оформление акта экспертизы	Е.В. Воробьева
не позднее 25.06.2026	Подписание и передача заказчику акта экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), и формате SIG с квалифицированными электронными подписями экспертов	Е.В. Воробьева А.В. Хливнюк А.А. Агеев

7. Слушали:

Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Воробьева Е.В. уведомила членов комиссии о том, что от заказчика получен в электронном виде комплект научно-проектной документации **«Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны».**

Решили:

Представленную документацию считать достаточной для рассмотрения экспертной комиссией.

ПОДПИСАНО УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСЬЮ

(в соответствии с п. 25 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. №530)

Экспертная комиссия:

Председатель и ответственный секретарь
экспертной комиссии

Е.В. Воробьева

Член экспертной комиссии

А.В. Хливнюк

Член экспертной комиссии

А.А. Агеев

ПРОТОКОЛ №2

итогового заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны»

г. Симферополь, г. Астрахань

25.06.2026 г.

Совещались (дистанционно):

Воробьева Е.В.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 24.01.2024 №105);
Хливнюк А.В.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 24.01.2024 №105);
Агеев А.А.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 29.12.2025 №2526)

Повестка дня:

1. Итоговое рассмотрение научно-проектной документации «Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны», разработанной ООО НИП «ЭТНОС» (г. Нижний Новгород) в 2026 году, на предмет соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. Согласование заключительных выводов.
2. Подписание экспертного заключения.
3. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

1. Слушали:

Итоговое рассмотрение научно-проектной документации «Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны», разработанной ООО НИП «ЭТНОС» (г. Нижний Новгород) в 2026 году, на предмет соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. Согласование заключительных выводов.

Решили:

Научно-проектная документация «Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны», разработанной ООО НИП «ЭТНОС» (г. Нижний Новгород) в 2026 году, **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, ограничений использования земельных участков и их частей в границах зон охраны объекта культурного наследия;

установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия (**положительное заключение**).

2. Подписание экспертного заключения

Воробьева Е.В. представила акт государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации *«Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006). Проект зон охраны»*.

Решили:

Произвести (не позднее 25.06.2026 г.) подписание акта усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов - в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. №530.

3. Слушали:

О передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

Решили:

После подписания акта не позднее 25.06.2026 г. передать заказчику акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), и формате SIG с квалифицированными электронными подписями экспертов.

ПОДПИСАНО УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСЬЮ

(в соответствии с п. 25 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 г. №530)

Экспертная комиссия:

Председатель и ответственный секретарь
экспертной комиссии

Е.В. Воробьева

Член экспертной комиссии

А.В. Хливнюк

Член экспертной комиссии

А.А. Агеев